



Bod Prestatieafspraken Haarlem 2027-2031

-

Concept voor bespreking met achterban, Ymere en
Gemeente Haarlem

Huurdersvereniging De Waakvlam

Freddie Oversteegenstraat 311

2033 MV Haarlem

023-540 90 41

bestuur@dewaakvlam.nl

www.dewaakvlam.nl

Voorwoord

De Waakvlam zet zich in voor een Haarlem waarin iedere huurder betaalbaar, gezond, veilig en met plezier kan wonen. Voor ons gaat volkshuisvesting niet alleen over stenen en aantallen woningen, maar ook over gezondheid, bestaanszekerheid, leefbaarheid, ontmoeting, participatie en gemeenschapsvorming.

De Waakvlam herkent veel van de maatschappelijke opgaven die Ymere en de gemeente benoemen. Tegelijkertijd vinden wij dat op een aantal onderdelen scherpere keuzes nodig zijn om de positie van huurders te versterken en hen te betrekken in de afspraken die worden gemaakt.

Met dit in het in het achterhoofd is De Waakvlam het afgelopen jaar bezig met de voorbereiding op de prestatieafspraken Haarlem 2027-2031 en onze standpuntbepaling.

Eind 2025 heeft De Waakvlam uitgebreid gesproken met de afdeling wonen van de Gemeente Haarlem over de eerste versie van het Volkshuisvestingsprogramma. Wij hebben daarop ingesproken en onze zienswijze gedeeld met de Gemeente.

Daarnaast heeft De Waakvlam intern en extern op verschillende momenten aandacht besteed aan verdieping op volkshuisvestelijke thema's om onze positie te bepalen en voor te bereiden op onderhandelingen/gesprekken met gemeente en woningcorporaties. Nieuwe (aspirant-) bestuursleden zijn meegenomen en geschoold om kennis op te doen over wat bij de prestatieafspraken komt kijken. Tijdens beleidsdagen hebben wij ons verdiept in wat wij als Waakvlam vinden. Op de laatste ALV gingen we in gesprek met onze achterban over het thema de Gezonde Stad.

Ymere heeft in het activiteitenoverzicht een startbod gedaan als reactie op het volkshuisvestingsprogramma. Deze notitie moet gelezen worden als reactie daarop.

Dit bod is opgesteld op basis van:

- het Volkshuisvestingsprogramma Haarlem 2026-2030;
- de inspraakreactie van De Waakvlam op het Volkshuisvestingsprogramma Haarlem 2026-2030;
- beleidsdagen;
- het Activiteitenoverzicht Haarlem 2027-2031 ("bod") van Ymere;
- vier thematische werkgroepen met vrijwilligers en bestuursleden van De Waakvlam;
- de resultaten van het digitale huurderspanel van Ymere uit 2026.

In de zomerperiode zal De Waakvlam de achterban bevragen op een aantal thema's om op te halen wat zij belangrijk vinden. Samen met deze notitie vormt dat de basis waarop wij de onderhandelingen ingaan.

Prioriteiten voor de onderhandelingen

De Waakvlam hanteert de volgende prioriteiten voor de onderhandelingsagenda:

1. Betaalbaar en beschikbaar (blz. 3):

- Groei van de sociale huurvoorraad
- Beter benutten bestaande bouw
- Beperken verkoop van sociale huurwoningen
- Garantie bij extra verkoop met koopstartregeling voor middeninkomens
- Stimuleren van doorstroming
- Meer aandacht voor betaalbaarheid van woonlasten

2. Aandachtsgroepen en ouderen (blz. 7):

- Focus op ouderenhuisvesting
- Goede begeleiding voor aandachtsgroepen en eerlijke verdeling over de stad
- Een thuis voor jongvolwassenen na overlijden van ouders

3. Woningkwaliteit en leefbaarheid (blz. 9):

- De Gezonde Stad als gezamenlijk toetsingskader
- Aanpak van schimmel (door bouwkundige oorzaak) en verbetering woningkwaliteit
- Extra aandacht voor hittestress
- Aandacht voor leefbaarheid en handhaving overlast
- Buurten veerkrachtig maken
- Ondersteuning van coöperatieve woonvormen en gemeenschap in gemengde complexen

4. Duurzaamheid en toekomstbestendig (blz. 13)

- Eerlijke en betaalbare verduurzaming
- Huurdersparticipatie en begrijpelijke communicatie
- Extra aandacht voor hittestress
- Warmtenetten eerlijk en betaalbaar

1. Beschikbaar en betaalbaar

Beschikbaar begint bij voldoende woningen. Ymere voorziet toevoeging van 429 woningen in de periode 2026-2030. De Waakvlam ondersteunt deze ambitie, want ook wij zien dat meer woningen nodig zijn. De woningnood blijft ongekend hoog, waardoor jongeren onvrijwillig langer thuis blijven wonen, ouderen in te grote woningen zonder aanpassingen vastzitten en gezinnen in te kleine woningen moeten wonen, met alle gevolgen van dien. Haarlemmers die nu te veel betalen, moeten lang wachten tot ze een plekje kunnen krijgen in een betaalbare huurwoning.

Uit zowel het Volkshuisvestingsprogramma, als uit het huurderspanel, blijkt dat uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen voor huurders de hoogste prioriteit heeft.

De Waakvlam ondersteunt:

- Het toevoegen van nieuwe woningen en investeringen in betaalbare huurwoningen.
- Inzet op doorstroming.
- Bestrijding van woonfraude.
- Samenwerking om nieuwe woningbouwlocaties te ontwikkelen.

Nieuwbouw

Een bruto groei van 429 woningen (sociale én middenhuur), die in netto groei neerkomt op rond 221 woningen, waarvan slechts 128 sociaal, vinden we met deze problematiek in het achterhoofd, te weinig. Vooral als je bedenkt dat er ook 120-140 woningen verkocht gaan worden in dezelfde periode (daarover later meer). Dat is niet in lijn met dat elke verkoop van een woning anderhalf extra sociale huurwoning oplevert. De sociale voorraad mag wat ons betreft een stuk meer gaan stijgen, daar heeft Haarlem ook behoefte aan.

Aandachtspunten van De Waakvlam:

- Wij stellen voor dat Ymere op zoek gaat naar manieren om de netto groei van sociale huurwoningen in Haarlem meer te laten stijgen dan nu is voorgenomen. Daar denkt De Waakvlam graag over mee.

Beter benutten bestaande bouw

Naast nieuwbouw mag er meer oog zijn voor het beter benutten van bestaande bouw. Wij verwachten goed onderzoek naar transformatie van leegstaande gebouwen in Haarlem: als potentiële woonruimte langdurig leegstaat of niet wordt gebruikt, zou de gemeente het initiatief kunnen nemen om dit om te zetten naar woonruimte. De woningcorporaties kunnen dit als partner uitvoeren. Ook optoppen van bestaande wooncomplexen is in sommige gevallen mogelijk. Woningcorporaties kunnen in kaart brengen waar dit mogelijk is en wat zij daarvoor nodig hebben.

Hospitaverhuur mag worden aangemoedigd en worden ondersteund. Als Waakvlam willen wij naar afspraken toewerken om huurders die door middel van hospitaverhuur woonruimte vrijmaken voor anderen, er niet financieel op achteruitgaan als zij hierdoor uitkering of toeslagen verliezen. Iedereen die bijdraagt aan extra woonruimte hoort daarvoor beloond te worden.

Aandachtspunten van De Waakvlam:

- Onderzoek naar transformatie van langdurig leegstaande (kantoor)gebouwen naar woningen.
- In kaart brengen van optop mogelijkheden door de woningcorporaties.

- Aanmoedigen en ondersteunen van hospitaverhuur met regelingen die huurders belonen in plaats van straffen.
- Neem in de huisvestingsverordening op dat woningeigenaren geen aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning, behalve bij echtscheiding of erfenis.

Beperken verkoop van sociale huurwoningen

Verkoop is voor De Waakvlam een belangrijk discussiepunt en wij vinden dat hier voorzichtig mee om moet worden gesprongen. Deze opvatting past ook bij de uitkomsten van het huurderspanel, waarin meer huurders tegen verkoop van sociale huurwoningen zijn dan voor.

Wij begrijpen ook dat verkoop op korte termijn gelden vrij maakt die weer geïnvesteerd kunnen worden in nieuwe woningen en verbeteringen van bestaande woningen. We hopen dan ook dat de opbrengsten van verkoop in Haarlem ook in Haarlem uitgegeven gaan worden. Echter, Ymere is van plan om jaarlijks ongeveer 30 tot 35 woningen te gaan verkopen. Dit is een forse stijging (verviervoudiging) ten opzichte van voorgaande jaren en in onze ogen is deze stijging te groot. Hier maken wij ons grote zorgen over. De keerzijde van verkoop is namelijk dat woningen worden onttrokken aan de sociale voorraad. Want ook als bouwambities niet worden gehaald, zoals de afgelopen jaren vanwege allerlei redenen het geval was, gaat de verkoop gewoon door. Netto gezien heeft verkoop een negatief effect op de groei.

Daarnaast zien wij dat woningen in wijken met een laag percentage sociale huur nog steeds worden verkocht. Wij lezen dat Ymere het voornemen heeft om hier in de toekomst terughoudender mee om te gaan vanwege de ongedeelde stad. Een positieve toezegging die De Waakvlam toejuicht en graag in de prestatieafspraken wil opnemen. Zo kunnen we samen garanderen dat Haarlemmers met een kleine portemonnee in alle delen van de stad kunnen blijven wonen.

Aandachtspunten van De Waakvlam:

- Sociale woningvoorraad zoveel mogelijk behouden.
- Verkoop blijft op het huidige niveau en wordt niet uitgebreid.
- Verkoop is uitsluitend acceptabel binnen bestaande verkoopviers of bij strategische afbouw van gemengd bezit.
- Verbod op verkoop van sociale huurwoningen in buurten waar sociale huur schaars is. De partijen wijzen in gezamenlijkheid deze gebieden aan, dit monitoren we samen.
- Opbrengsten uit verkoop worden aantoonbaar in Haarlem geïnvesteerd, dit monitoren we samen;

Garantie bij extra verkoop met koopstartregeling voor middeninkomens

Ymere stelt bovenop het reguliere bod een extra afspraak voor. Bij de verkoop van 50 woningen met een koopstartregeling, kan Ymere 50 sociale huurwoningen extra toevoegen. De Waakvlam kan zich hier ten dele in vinden en is voorzichtig positief, met een grote mits. Goedkope koopwoningen zijn belangrijk, ook voor huurders die graag zouden willen doorgroeien, maar net teveel verdienen voor de sociale huur, maar ook net te weinig verdienen om terecht te kunnen op de koopmarkt. Voor hen is Koopstart een uitkomst. Bovendien kan Ymere de woning bij verkoop ook weer terugkopen, waarmee de woning niet definitief uit de voorraad verdwijnt.

Wel hebben wij onze twijfels over de uitvoerbaarheid. Zonder de absolute garantie dat er ook 50 sociale huurwoningen extra bij worden gebouwd in de periode 2027-2031, zien wij geen heil in

dit voorstel. Als het betekent dat er op de korte termijn alleen maar woningen uit de sociale voorraad worden onttrokken en niet worden toegevoegd, heeft het weinig zin. Wij vrezen dat het tekort van betaalbare huurwoningen dan juist alleen maar toeneemt.

Aandachtspunten van De Waakvlam:

- Garantie dat de 50 extra sociale huurwoningen in dezelfde periode gebouwd gaan worden als de periode waarin de 50 verkopen via de koopstartregeling plaats vinden.

Stimuleren van doorstroming

De Waakvlam ondersteunt actief beleid voor doorstroming. Voor ons is het belang daarvan tweeledig. Ten eerste, kan doorstroming een hele verhuisketen aanwakkeren, waarmee meerdere doelgroepen geholpen zijn. In potentie kan goede doorstroming zelfs extra woningen vrijmaken. Ten tweede zorgt doorstroming ervoor dat meer huurders passend en daardoor prettig kunnen wonen. Het verhoogt het woongenot en woonplezier aanzienlijk als iemand in een woning woont die bij hem of haar past. Bijvoorbeeld een gezin in een meerkamerwoning of een oudere in een gelijkvloerse benedenwoning.

Doorstroming werkt alleen wanneer er een aantrekkelijk alternatief beschikbaar is. Bij het plannen van nieuw te bouwen woningen kan rekening gehouden worden met doorstroomketens en de groepen die het meest in het nauw zitten. De Waakvlam vindt bovendien dat huurders die actief verhuizen, om bijvoorbeeld een grotere woning beschikbaar te maken voor anderen, hiervoor ook beloond zouden mogen worden. Het zou zo laagdrempelig en gemakkelijk mogelijk moeten zijn, dat huurders ook daadwerkelijk over de streep getrokken kunnen worden. Eerlijke regelingen en voorlichting over ondersteuning helpt hierbij.

Aandachtspunten van De Waakvlam:

- Meer passende woningen voor jongeren, ouderen en gezinnen. Denk aan subsidieregelingen voor jongerenhuisvesting en Lang Leven Thuisflats. Hier trekken woningcorporaties en de Gemeente Haarlem samen in op.
- Meer inzet van wooncoaches die huurders actief helpen met voorlichting over mogelijkheden en begeleiding naar een passende woning.
- Uitbreiding van verhuisondersteuning door de woningcorporaties.
- Verbetering van de verhuiskostenregelingen door de gemeente.

Meer aandacht voor betaalbaarheid van woonlasten

De Waakvlam staat voor betaalbaar wonen. Dit geldt in onze ogen voor zowel de zittende huurder, als voor de toekomstige huurder. In onze optiek wordt betaalbaarheid in grote mate overgeslagen in het VHP en in het bod van Ymere. Behalve voldoende betaalbaar aanbod, zien wij weinig voorstellen terugkomen.

Betaalbaarheid gaat volgens De Waakvlam over meer dan alleen een passende aanvangshuur van de woning, het gaat vervolgens ook over dat een woning betaalbaar is in het gebruik. Dat bewoners de energierekening kunnen betalen, dat de woonlasten behapbaar zijn en dat mensen simpelweg rond kunnen komen aan het einde van de maand. Vanwege deze redenen zou De Waakvlam graag extra aandacht willen schenken aan dit onderwerp en daarom stellen we een aantal aanvullende maatregelen voor.

Daarnaast zien wij ruimte om het gesprek aan te gaan over de lokale inzet van de inkomensafhankelijke huurverhoging. In de Nationale Prestatieafspraken wordt expliciet gemeld en aangemoedigd om daar op lokaal niveau afspraken over te maken. De huurinkomsten die op deze manier in Haarlem worden opgebracht, mogen wat ons betreft buiten de huursom worden gehouden, zodat er kan worden geïnvesteerd in lastenverlichting of verduurzaming voor de Haarlemse huurders die te hoge woonlasten ervaren.

Aandachtspunten van De Waakvlam:

- Stimuleer hergebruik van spullen in sociale huurwoningen: bijvoorbeeld hergebruik vloeren, gordijnen, keukenapparatuur etc. Dit is geen verplichting, maar kan wel het verschil maken voor de mensen die het nodig hebben.
- Koppel in Haarlem de huuraanpassing aan het energielabel: Een slecht energielabel betekent een hoge energierekening. Om juist groepen te ontlasten die hoge woonkosten hebben vanwege de slechtere kwaliteit van de woning, vraagt De Waakvlam om een lagere huuraanpassing voor deze huurders.
- Breng armoederegelingen en regelingen om de huur te verlagen goed onder de aandacht bij alle huurders. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. De Waakvlam zet graag samen een campagne op om hier werk van te maken.
- Houd de inkomensafhankelijke huurverhoging in Haarlem buiten de huursom en geef de extra opbrengsten in Haarlem uit aan de verduurzaming van woningen, of aan de lagere huuraanpassing voor huurders met een slecht energielabel, zodat hoge woonlasten naar beneden gaan.

2. Aandachtsgroepen en ouderen

De Waakvlam onderstreept goede en eerlijk verdeelde huisvesting van aandachtsgroepen. Volkshuisvesting is er om in betaalbare woningen te voorzien voor mensen met een kleinere beurs en voor degenen die niet in hun eigen woonruimte kunnen voorzien. Wij zien dat juist voor die laatste groep de woningcrisis extra nijpend is en het is een groot goed dat woningcorporaties voor huisvesting zorgen. Over het algemeen gaat dit goed en het grootste deel van de aandachtsgroepen redt zichzelf en draagt hun steentje bij aan de wijk. Goede communicatie naar bewoners en het betrekken van hen in besluitvorming helpt om draagvlak voor het plaatsen van groepen kwetsbare huurders of aandachtsgroepen te verhogen.

Tegelijkertijd moeten wij ook constateren dat de spreiding van aandachtsgroepen niet gelijk verloopt in Haarlem. Vooral wijken met veel sociale huurwoningen dragen de grootste lasten die bij huisvesting van vooral kwetsbare personen komt kijken. Als problematiek van kwetsbare personen zich ophoopt, bijvoorbeeld door een grote concentratie van mensen die onbegrepen gedrag vertoont, en deze bewoners niet de hulp krijgen die ze nodig hebben, kan de last voor een wijk te zwaar worden en ontstaan er spanningen of is er overlast. Ook hier moet aandacht voor blijven.

Aandachtspunten van De Waakvlam:

- Een eerlijke verdeling van verantwoordelijkheden: Wij vinden dat deze opgave niet uitsluitend bij corporaties mag liggen. Ook andere grote verhuurders met sociale huurwoningen mogen verantwoordelijkheid dragen.
- Eerlijke spreiding van aandachtsgroepen: Wij ondersteunen het uitgangspunt van goede verdeling en spreiding over de stad, zodat er geen concentraties van kwetsbare groepen ontstaan. Dit monitoren we samen.
- Goede communicatie met bewoners en betrekken van bewoners bij het plaatsen van groepen kwetsbare huurders of aandachtsgroepen.
- Ymere vragen om woningdelen voor iedereen te onderzoeken, niet alleen voor doelgroepen.

Focus op ouderenhuisvesting

De toenemende vergrijzing heeft ook effect op de volkshuisvesting. Als maatschappij zien we graag dat ouderen langer thuis blijven wonen. Echter zijn niet alle woningen hiervoor geschikt en bovendien zijn er grote tekorten in de zorg. Uit het huurderspanel en het volkshuisvestelijk programma blijkt dat ouderen de belangrijkste en grootste aandachtsgroep zijn waarvoor nieuwe geschikte woningen moeten worden gebouwd (of omgebouwd). Wij zien in het programma echter te weinig aandacht voor geclusterde woonvormen. De Waakvlam is van mening dat, naast een geschikte woning, de gemeenschap een belangrijke voorwaarde is voor prettig ouder worden. Ook helpt dit om efficiënter om te gaan met de zorgbehoefte, want de gemeenschap kan kleine zorgtaken overnemen, zoals boodschappen doen of de hond uitlaten, en daarmee de professionele zorg ontlasten. Bovendien kan de inzet van bijvoorbeeld Lang Leven Thuisflats de zorg aan ouderen meer concentreren en makkelijker toegankelijk maken.

Aandachtspunten van De Waakvlam:

- Meer geclusterde woonvormen.
- Onderzoek en ontwikkeling van Lang Leven Thuisflats.
- Ontwikkeling van knarrenhofjes.
- Meer doorstroommogelijkheden (zie ook betaalbaar en beschikbaar).

- De inzet van een “van hoog naar laag” regeling.
- Slimme inzet van de vrije toewijzingsruimte om huurders die net buiten regelingen vallen een handje te helpen.
- Betrek huurdersorganisaties bij promotie van doorstroomregelingen.
- Uitbreiding van wooncoaches.

Begeleiding van kwetsbare bewoners

Huisvesting van kwetsbare bewoners en begeleiding horen bij elkaar. Helaas hebben de woningcorporaties hier weinig zicht op, omdat de zorgtaak bij derden ligt. Signalen over problemen en overlast krijgen zij echter wel binnen. Als huurders hier melding van maken of zorgen over hebben, verwacht De Waakvlam dat dit serieus wordt genomen en dat het meteen wordt opgepakt. Daarvoor is goede samenwerking met zorgpartijen, gemeente en politie essentieel. Structureel overleg over de probleemcasussen zou een vast onderdeel moeten zijn van de samenwerking, zodat de partijen samen kunnen optrekken bij het vinden van oplossingen. Zo’n overleg helpt bij vroegsignalering en voorkomt escalatie van problematiek.

Aandachtspunten van De Waakvlam:

- Snelle signalering van overlastproblemen.
- Goede samenwerking tussen woningcorporaties, politie, gemeente en zorgpartijen.
- Een vast casusoverleg tussen de partijen, waarin probleemgevallen worden besproken en afspraken worden gemaakt over ingrijpen en oplossen van overlast;
- Duidelijke afspraken over begeleiding en escalatie bij problemen of overlast;

Een thuis voor jongvolwassenen na overlijden van ouders

De Waakvlam vraagt aandacht voor thuiswonende jongvolwassenen die door overlijden van ouders in onzekerheid raken. Voor hen is het een dubbel verlies, naast het enorm verdrietige rouwproces dat zij al moeten doormaken, moeten jong volwassenen gedurende dit proces op zoek naar een andere woonruimte. Dit vinden wij onmenselijk.

Het komt gelukkig niet vaak voor, maar als het gebeurt willen wij deze groep een uitzonderingspositie geven. De Waakvlam gaat graag hierover in gesprek om tot duidelijke afspraken en maatwerkoplossingen te komen. Voor ons is het zaak dat jongvolwassenen of kunnen blijven wonen in het ouderlijk huis, óf dat woningcorporaties toezeggen om de vrije toewijzingsruimte te gebruiken om hen naar een alternatieve, betaalbare, passende woning te begeleiden.

Aandachtspunten van De Waakvlam:

- Maatwerkregelingen voor thuiswonende jongvolwassenen die door overlijden van ouders in onzekerheid raken. De Waakvlam stelt voor om hier duidelijke afspraken over op te nemen in de prestatie afspraken.

3. Woningkwaliteit en leefbaarheid

Fijn wonen betekent voor huurders dat zij in een goede woning wonen (woningkwaliteit) met een prettige leefomgeving (leefbaarheid). Hierbij hanteert De Waakvlam het concept van de Gezonde Stad. Dit idee hebben wij het afgelopen jaar met Ymere verder uitgediept. Samen zijn wij gekomen tot de volgende kaders.

De Gezonde Stad

De gezonde stad heeft volgens ons betrekking op drie niveaus:

- de kwaliteit van de woning;
- de kwaliteit van de woonomgeving;
- de sociale omgeving waarin mensen wonen.

Dit betekent in de praktijk dat een woning en de directe leefomgeving bij zouden moeten dragen aan de gezondheid van de Haarlemmers die er wonen en leven.

Huizen zijn dus:

- vrij van schimmel
- vrij van hittestress
- goed onderhouden (geen gebreken)
- goed geïsoleerd (een betaalbare energierekening)

De Waakvlam ziet dit als standaard voor elke woning.

Daarnaast is de leefomgeving kwalitatief gezond. Bewoners mogen er niet ziek van worden. De leefomgeving heeft:

- gezonde lucht
- genoeg verkoeling
- voldoende groen
- geen vervuiling

Tenslotte is de leefomgeving sociaal gezond. Denk aan:

- veilig
- genoeg plek voor ontmoeting
- een sterke gemeenschap
- voldoende voorzieningen

Bovenstaande punten zijn natuurlijk niet compleet en vragen een verdere uitdieping en een toetsingskader. Ons inziens zou dit de basis kunnen gaan vormen waarmee we volkshuisvestelijk beleid langs een meetlat kunnen leggen. Door telkens te toetsen of een maatregel bijdraagt aan een Gezonde Stad, weet je als beleidsmaker, belangenbehartiger en corporatiemedewerker of je op de goede weg bent.

Aandachtspunten van De Waakvlam:

- In de prestatieafspraken opnemen dat we het concept van de Gezonde Stad als gezamenlijk toetsingskader gaan ontwikkelen.
- Om bovenstaande tot stand te laten komen, stelt De Waakvlam voor om een aanjaagteam te formeren. Dit team bestaat uit afvaardiging van de gemeente, de huurders en de woningcorporaties.

De Waakvlam zal de komende jaren het gesprek blijven voeren met de gemeente, de andere huurdersorganisaties en de corporaties om deze leidraad te ontwikkelen die gebruikt kan worden in besluitvorming. Wij hopen ieders commitment hierop terug te zien in de prestatieafspraken. Een Gezonde Stad is uiteindelijk in ieders belang, zowel van degenen die in Haarlem wonen als werken.

Schimmel aanpakken

Schimmel is al jaren een pijnpunt voor De Waakvlam. Schimmel is een gebrek aan de woning en vanuit de Gezonde Stad is het onwenselijk dat bewoners in een woning met schimmel wonen. Het is vies, ongezond en te veel huurders hebben er last van. Aangewakkerd door de huurders staat het onderwerp gelukkig nu ook op de agenda van de Haarlemse politiek en van de corporaties. Omdat er nog steeds te veel Haarlemmers in slechte omstandigheden zitten, is het belangrijk om de aanpak door te zetten en uit te breiden. Het inzetten van een onafhankelijk schimmelexpert komt ten goede aan de huurder, vooral in de situaties waar oplossingen niet eenvoudig zijn. Toch vinden wij dat het hier niet toe zou moeten komen en dat woningcorporaties pro-actief hun verantwoordelijkheid pakken om schimmel te verhelpen.

Woningen die door een bouwkundige oorzaak lijden onder schimmel, verdienen speciale aandacht. Een schoonmaakbeurt is dan niet afdoende om structureel de schimmel te verhelpen. Wanneer een bouwkundige oorzaak is vastgesteld, vindt De Waakvlam dat er alles aan gedaan moet worden om dit zo snel mogelijk ter verhelpen. Kan dit niet binnen afzienbare tijd, dan is een huurkorting voor de huurders op zijn plaats, passend bij het gebrek volgens het gebrekenboek van de Huurcommissie. De huurder zou deze korting immers ook krijgen als hij naar de Huurcommissie zou gaan. Een aanvullende mogelijkheid is de inzet van de vrije toewijzingsruimte om een huurder naar een andere woonruimte te begeleiden, waarbij de woningcorporatie de achtergelaten schimmelwoning grondig onder handen kan nemen.

Aandachtspunten van De Waakvlam:

- Inzet van een onafhankelijke schimmelexpert langdurig ondersteunen.
- Snelle afhandeling van schimmelklachten.
- Eigenaarschap van woningcorporaties bij klachtenafhandeling.
- Duidelijke communicatie richting bewoners over mogelijkheden van melden, constatering van problemen en voortgang van oplossingen.
- Plan binnen de schimmelaanpak voor woningen die vanwege een bouwkundige oorzaak last van schimmel hebben.
- Pro-actief huurkorting voor huurders die te lang moeten wachten op het verhelpen van schimmel vanwege een bouwkundige oorzaak.
- Afspraken om de vrije toewijzingsruimte te benutten om in schrijnende gevallen van schimmel door een bouwkundige oorzaak, een huurder naar andere woonruimte te begeleiden.
- Gezamenlijke monitoring van klachten en de voortgang van de aanpak.

Onderhoud en woningkwaliteit verbeteren

Onderhoud is voor de huurders één van de belangrijkste prioriteiten. Dat komt ook naar voren uit het huurderspanel. Deelnemers klagen over achterstallig onderhoud aan keukens, badkamers, kozijnen, daken en gevels. Bovendien geven ze soms aan dat er al tientallen jaren niets aan een woning is gedaan, terwijl de huur wel elk jaar stijgt.

Deze zorgen van huurders neemt De Waakvlam serieus en wij zien gelukkig dat Ymere dit ook als prioriteit ziet om in te investeren.

De Waakvlam ondersteunt daarom:

- Aanpak EFG-labels volgens NPA, dit monitoren we samen.
- Aanpak van funderingsproblematiek.
- Aanpak van zwam en vocht.
- Verbetering van slecht geïsoleerde woningen, met speciale aandacht voor monumenten en woningen in gemengde complexen. We zien hier een kans voor ondersteuning van de gemeente met lokale subsidies en capaciteit.
- De voortzetting van een onafhankelijk huurderssteunpunt in Haarlem, voor alle huurders (ook die huren bij woningcorporaties) en er niet uitkomen met hun verhuurder.

Hittestress

Door de opwarming van de aarde gaan we ook in Nederland steeds hogere temperaturen meemaken. De meeste woningen in Haarlem zijn hier niet op gebouwd. Dit vormt een gevaar voor de gezondheid van huurders. We missen in het bod van Ymere vooralsnog een aanpak op dit onderwerp. De Waakvlam vraagt om afspraken over maatregelen om hittestress te verhelpen in woningen en de openbare ruimte. Dit is verder uitgewerkt in het hoofdstuk duurzaam en toekomstbestendig.

Aandachtspunten van De Waakvlam:

- Integrale aanpak en maatregelen om hittestress te verhelpen in woningen en in de openbare ruimte.

Aandacht voor leefbaarheid en handhaving overlast

Vanuit het idee van de Gezonde Stad, maakt De Waakvlam zich grote zorgen over de leefbaarheid die in veel wijken onder druk staat. Vooral wijken met veel sociale huur kampen volgens het volkshuisvestelijk programma met meervoudige problematiek. De Waakvlam staat open voor de uitgestoken hand van Ymere om samen op te trekken in signalering van problemen en inzet van Ymere. Dit moeten we vooral samen oppakken: huurders, woningcorporaties en maatschappelijke partners.

Wij vragen uiteraard aandacht voor handhaving van:

- Vervuiling.
- Drugsoverlast.
- Rattenoverlast.
- Veiligheid in de openbare ruimte.

Signalen die wij als huurdersorganisatie krijgen vanuit de bewonerscommissies en de achterban spelen we door naar de juiste instanties.

Buurten veerkrachtig maken

Veerkrachtige buurten vragen meer dan stenen. Voor De Waakvlam staat gemeenschap centraal. Dit vraagt blijvende aandacht en investeringen in het opbouwen van gemeenschappen (community-building) en ontmoetingsplekken voor de bewoners die in de buurten wonen.

Aandachtspunten van De Waakvlam:

- Meer ontmoetingsplekken in alle wijken (niet alleen Noord, Zuid/West en centrum, maar ook in Oost en Schalkwijk).
- Wens om een integrale Sociale Kaart in Haarlem, waar bewoners gemakkelijk alle instanties kunnen vinden die zich bezig houden met sociale en financiële problematiek. Zie het voorbeeld van Haarlemmermeer (<https://www.socialekaarthaarlemmermeer.nl/>).
- Ruimte voor bewonersinitiatieven. Huurders die willen bijdragen aan de wijk moeten we altijd helpen en ondersteunen. Dit versterkt betrokkenheid en vertrouwen in gemeente en corporaties.
- Gemeenschapsvorming en verbinding tussen bewoners. Huurdersorganisaties kunnen hier een rol in spelen door bewonerscommissies (financieel) te ondersteunen om sociale activiteiten te organiseren. Dit verwachten wij ook van de gemeente en woningcorporaties.
- Evenwichtige buurtsamenstelling door lagere instroom van kwetsbare groepen en hogere instroom van daadkrachtige bewoners. In wijken met een ophoping van kwetsbaarheden een instroomstop voor kwetsbare aandachtsgroepen.
- Collectieve woonvormen en beheercoöperaties: inzet van deze woonvormen kan zorgen voor meer eigenaarschap en gemeenschapszin onder bewoners.

Ondersteuning van coöperatieve woonvormen en gemeenschap in gemengde complexen

De Waakvlam staat volledig achter het voornemen in het Haarlemse volkshuisvestingsprogramma om coöperatieve woonvormen te ondersteunen. Terug naar de oorsprong, toen woningcorporaties nog verenigingen waren, bestuurd door de huurders. Waar er geen coöperatieve woonvorm mogelijk is, zou gemeenschapsvorming en zelfbeheer gestimuleerd en gefaciliteerd moeten worden. Zo betrek je bewoners bij hun buurt, worden initiatieven een kans gegeven en versterk je de sociale leefbaarheid in de stad. Ook is dit belangrijk in de strijd tegen eenzaamheid.

Speciaal zouden we nog aandacht willen vragen aan gemengde complexen, waar kopers en huurders samen leven binnen een VvE. Juist in de ongedeelde stad is het belangrijk dat je je als bewoner verbonden voelt met de mensen om je heen, je burens. Het ondersteunen van gemeenschapsvorming in deze complexen en het betrekken van huurders in de VvE kan in de ogen van De Waakvlam hier aan bijdragen.

We missen hier in het bod van Ymere aandacht voor en zien nog kansen om dit te ontwikkelen.

Aandachtspunten van De Waakvlam:

- Onderzoek naar kansen op coöperatieve woonvormen (bijv. zelfbeheer) in wooncomplexen van woningcorporaties.
- Actieve houding van woningcorporaties in het betrekken van huurders in gemengde complexen en verbinding leggen met eigenaar-bewoners.

4. Duurzaamheid en toekomstbestendig

Duurzaamheid en toekomstbestendigheid zijn belangrijke pijlers voor een gezonde stad. Wij willen aan de gemeente en woningcorporaties vragen om de bewoners en huurders te blijven betrekken in de energietransitie, het verduurzamingsoffensief en het toekomstbestendig maken van Haarlem. Huurders en bewoners zijn uiteindelijk de eindgebruiker van woningen en leefomgeving, zij hebben last van hittestress, natte voeten of een hoge energierekening. Daarom is het voor De Waakvlam vanzelfsprekend dat zij een belangrijke stem hebben in besluiten die met deze onderwerpen te maken hebben.

Eerlijke en betaalbare verduurzaming

Daarnaast mag van De Waakvlam de rekening voor duurzaamheidsbeleid niet bij de bewoners met de kleinste portemonnee komen te liggen. Ze betalen via de huren al mee aan de nieuwbouw, renovatie en onderhoud van de corporaties, de verduurzaming kunnen ze daarbij niet ook nog eens dragen. Het is van belang dat bewoners het eerlijke verhaal te horen krijgen. Dit betekent blijvend investeren in gedegen informatievoorziening. O.a. sessies met experts die uitleggen wat het in de praktijk voor bewoners betekent en uitrekenen of bewoners op basis van de huidige rekening meer gaan betalen, lijkt ons een mooi startpunt. Voor ons is het vanzelfsprekend dat het eerlijke verhaal de standaard is en blijft.

Aandachtspunten van De Waakvlam:

- Verduurzaming is betaalbaar voor de huurder.
- Verduurzamingsmaatregelen worden begrijpelijk uitgelegd.
- Verduurzaming levert daadwerkelijk voordeel op voor huurders in het woongenot en in de portemonnee.

Huurdersparticipatie en begrijpelijke communicatie

Bewoners moeten vanaf het begin betrokken worden. Dan komen we tot nog betere plannen en creëren we draagvlak met elkaar. Voor De Waakvlam betekent dit dat het gesprek begint als plannen nog niet vast liggen, zodat er ook daadwerkelijke ruimte is om de behoeftes van bewoners mee te nemen in de plannen die impact gaan hebben op hun dagelijkse leven. Informatievoorziening hoort te passen bij de belevingswereld van de huurders in kwestie, is toegankelijk, laagdrempelig en begrijpelijk voor alle niveaus, zodat er een gelijk speelveld ontstaat voor deelname aan het gesprek. Uiteindelijke besluitvormingsprocessen verlopen transparant en worden helder teruggelinkkoppeld aan iedereen die heeft deelgenomen aan participatieprocessen.

Aandachtspunten van De Waakvlam:

- Communicatie op B1-niveau.
- Waar nodig meertalige communicatie.
- Vaste participatieprocessen die laagdrempelig en uitvoerbaar zijn.
- Transparante besluitvorming die helderheid geeft over de gehanteerde besliskaders en overwegingen om iets wel/niet te doen.

Hittestress

Het huurderspanel laat zien dat het koel houden van woningen één van de grootste uitdagingen is op het gebied van toekomstbestendigheid. In het volkshuisvestingsprogramma wordt (sommier) aandacht besteedt aan hittestress. De Waakvlam ziet in het activiteitenoverzicht (H2)

dat Ymere hittestress vooral ziet als een probleem van de openbare ruimte en niet van de woningkwaliteit van haar eigen bezit.

De Waakvlam is het daar niet mee eens en vindt het een groot gemis dat Ymere op deze manier omspringt met de hitteproblematiek die huurders kunnen ervaren. Hitte in de woning is ongezond en onwenselijk. In Nederland ervaart bijna de helft van de bewoners een te warme woning in de zomer. Meer huurders hebben last van hitte dan van schimmel (45% t.o.v. 28% bron: WoonOnderzoek 2024 – Ministerie van VRO). Simpele bouwtechnische aanpassingen aan de woning, zoals zonweringen aan de buitenkant, raamfolie of dakisolatie, kunnen al een grote impact hebben op het leefklimaat bij hoge temperaturen. Wat wij in Nederland alleen maar meer zullen gaan meemaken vanwege de opwarming van de aarde.

In het kader van toekomstbestendig maken van Haarlem en onze visie de Gezonde stad, zou De Waakvlam meer aandacht verwachten voor dit onderwerp. Daarom vraagt De Waakvlam (zoals al is genoemd onder H2) om een integrale Haarlemse aanpak op hittestress.

Aandachtspunten van De Waakvlam:

- Vergroening van de openbare ruimte en besloten binnentuinen (gemeente en Ymere).
- Stimuleer en zet in op groene daken (Ymere).
- Subsidie voor woningcorporaties om woningen in de bestaande bouw hitte- of klimaatbestendig te maken.
- Ondersteuning voor bewoners door klimaatcoaches (Ymere en gemeente).
- Tegemoetkoming voor huurders die zelf maatregelen nemen tegen hittestress d.m.v. Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV).
- Toekomstbestendige waterberging (gemeente en waterschap).
- Zonwering en isolatie voor individuele woningen of complexen die kampen met hittestress (Ymere).
- Klimaatbestendige nieuwbouw met maatregelen om zonlicht buiten de woning te houden (Ymere).

Warmtenetten eerlijk en betaalbaar

De Waakvlam is in principe voorstander van inzet van het warmtenet, omdat wij geloven dat dit bijdraagt aan verduurzaming en de energietransitie in Haarlem. Dit past in onze visie op de gezonde stad. De Waakvlam is echter, zoals Ymere benoemt in haar bod, geen ambassadeur van warmtenetten. Als de belangenbehartiger van huurders is het onze taak om het eerlijke verhaal te blijven vertellen en huurders goed te informeren over de voor- en nadelen. Het is de taak van Ymere en de Gemeente om hier het voortouw in te nemen en een mogelijke overstap voor huurders zo aantrekkelijk mogelijk te maken. Voor ons gelden echter altijd een aantal voorwaarden als het gaat om een warmtenet.

De Waakvlam beoordeelt per project of het voorstel voor de huurder:

- Betaalbaar is.
- Technisch betrouwbaar is.
- Langdurige zekerheid biedt.
- De huurder voldoende betreft in het proces.

Dit eerlijke verhaal blijven we vertellen. Vervolgens is het altijd aan huurders om zelf af te wegen of het voor hen een aantrekkelijke keuze is.

Slot

Wij zien veel aanknopingspunten in het bod van Ymere. In ons bod is ook veel niet benoemd uit het activiteitenoverzicht en Ymere kan er vanuit gaan dat De Waakvlam op die punten op dezelfde lijn zit. Wij hebben op een aantal wel genoemde onderwerpen dezelfde belangen en staan met de neuzen in dezelfde richting. Er zijn dan slechts nuanceverschillen te overbruggen. Op een aantal onderwerpen verschillen we wellicht iets fundamenteeler van mening. Dat verschil mag er zijn en op die punten gaan we met elkaar dan ook constructief de discussie aan de komende maanden.

De grote opgaven in Haarlem vragen uiteindelijk om scherpe keuzes in het belang van huidige én toekomstige huurders. De Waakvlam gaat daarom de gesprekken over de prestatieafspraken in met een constructieve, maar ook positief-kritische houding. Alleen door samenwerking tussen gemeente, corporatie, huurdersorganisaties, bewoners en maatschappelijke partners kunnen we bouwen aan een Haarlem waarin iedereen prettig, gezond en betaalbaar kan wonen.

De Waakvlam kijkt er naar uit om samen tot mooie afspraken te komen met de andere partijen.